

SOUTH KOREA

OUTLOOK

20

23

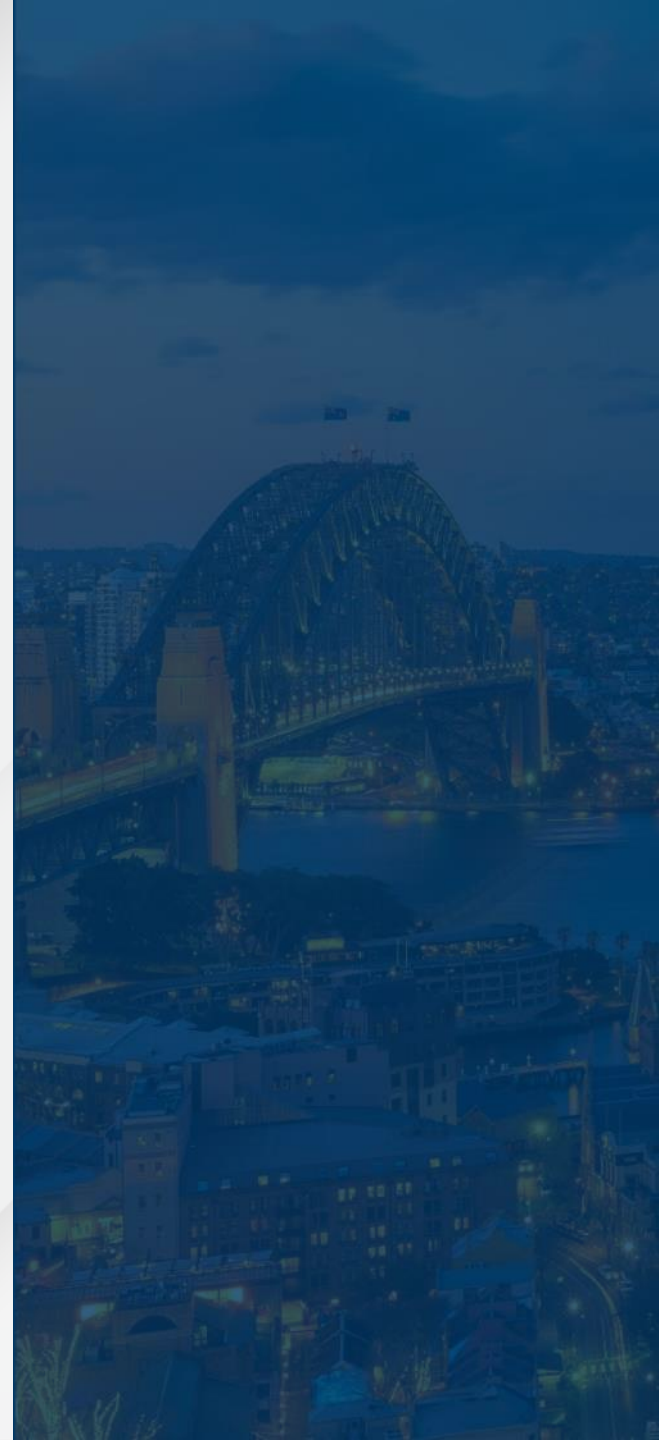
 CUSHMAN &
WAKEFIELD



SEOUL

목차

- ECONOMY
- OFFICE
- INVESTMENT
- LOGISTICS



SEOUL

ECONOMY

OECD 주요국 경제성장률

	2021	2022	2023(E)	2024(E)
OECD 평균	5.6	2.8	0.8	1.4
Non-OECD 평균	6.2	3.4	3.3	3.8
아시아 신흥국	5.3	4.0	3.2	3.5
전세계	5.9	3.1	2.2	2.7
미국	5.9	1.8	0.5	1.0
호주	4.9	4.0	1.9	1.6
G20	6.2	3.0	2.2	2.7
유로존	5.3	3.3	0.5	1.4
일본	1.6	1.6	1.8	0.9
한국	4.1	2.7	1.8	1.9
독일	2.6	1.8	-0.3	1.5
영국	7.5	4.4	-0.4	0.2
프랑스	6.8	2.6	0.6	1.2

OECD는 2023년 세계 경제성장률을 0.9%p 낮은 2.2%로 전망, 2024년은 2.7%로 완만히 성장할 것으로 전망

한국의 2023년 경제성장률은 1.8%, 2024년은 1.9%로 전망

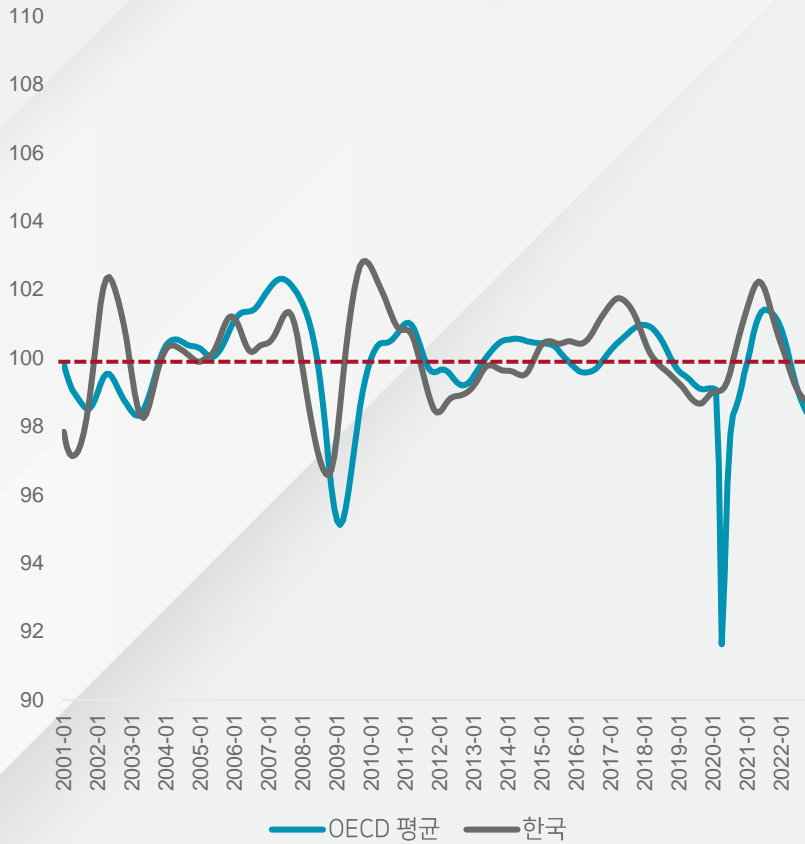
민간소비 회복에도 불구하고 고물가에 따른 가처분 소득의 증가세 둔화로, 향후 민간소비를 제약할 가능성이 존재

SEOUL

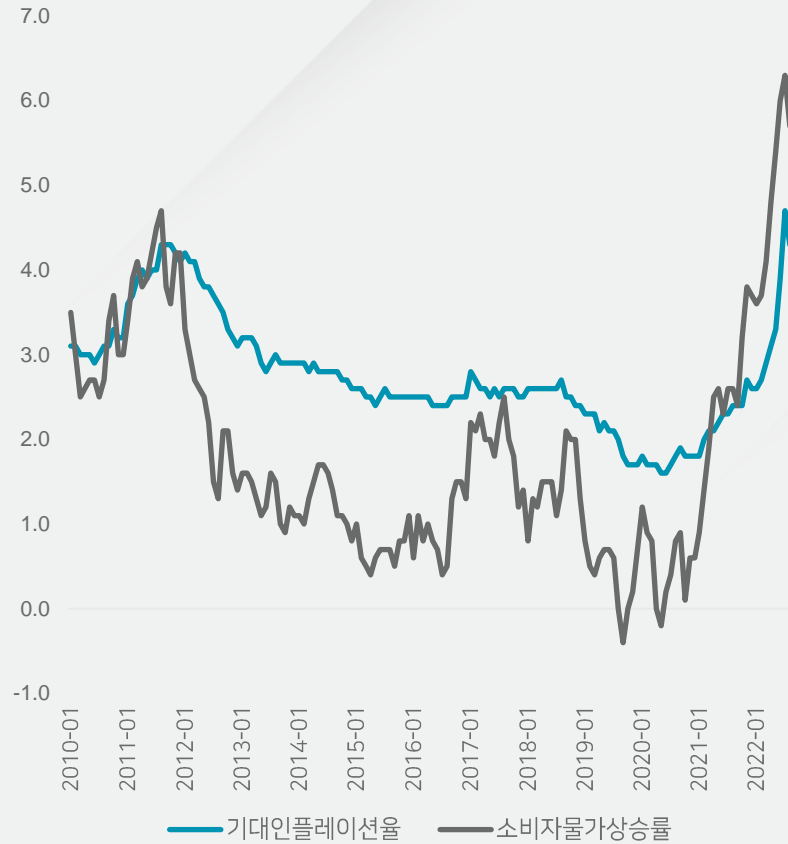
ECONOMY

소비자물가

OECD 경기선행지수



소비자 물가상승률과 기대인플레이션율



OECD 경기선행지수의 하락세가 지속, 당분간 글로벌 경기 둔화 가능성 확대

코로나 이후 소비자 물가상승률은 기대인플레이션보다 빠르게 상승하고 있음

세계 경제는 러-우 전쟁 장기화, 고금리, 고물가, 주요국의 통화 긴축 가속화 등 경기 하방 압력으로 인해 세계 경제 침체 리스크는 여전히 남아있음

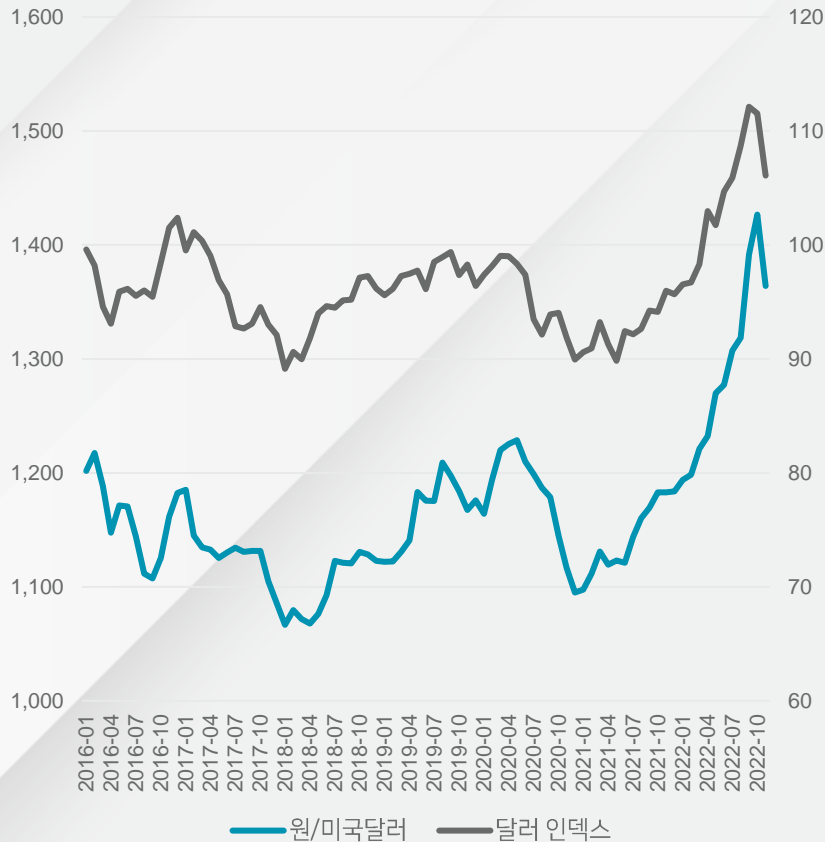
2023년 인플레이션 상승 가능성은 여전히 남아있음

SEOUL

ECONOMY

환율

원/달러 환율 및 달러 인덱스 추이



Source: 한국은행, Yahoo Finance

원/달러 환율 전망

(단위: 원)

2021	2022			2023		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
1,145	1,234	1,378	1,305	1,390	1,330	1,360

주: 1) 기간 중 평균

2) 2022년 하반기 이후 KIF 전망치

Source: Bloomberg, 한국금융연구원

미 연준의 통화 긴축정책, 유럽 및 중국의 경기 둔화로 인한 미국 달러는 강세를 지속하고 있음

원화는 2022년 무역수지 적자, 미 연준의 통화긴축 등으로 인해 한때 원/미국달러 1,400원대를 돌파

2023년 상반기까지 달러화 강세가 지속된 이후, 점진적으로 하향 안정화 예상

하지만 지정학적 리스크, 경상수지 악화 지속 등으로 인한 위험요인으로 인해, 향후 원/달러 환율의 추가 상승 가능성은 여전

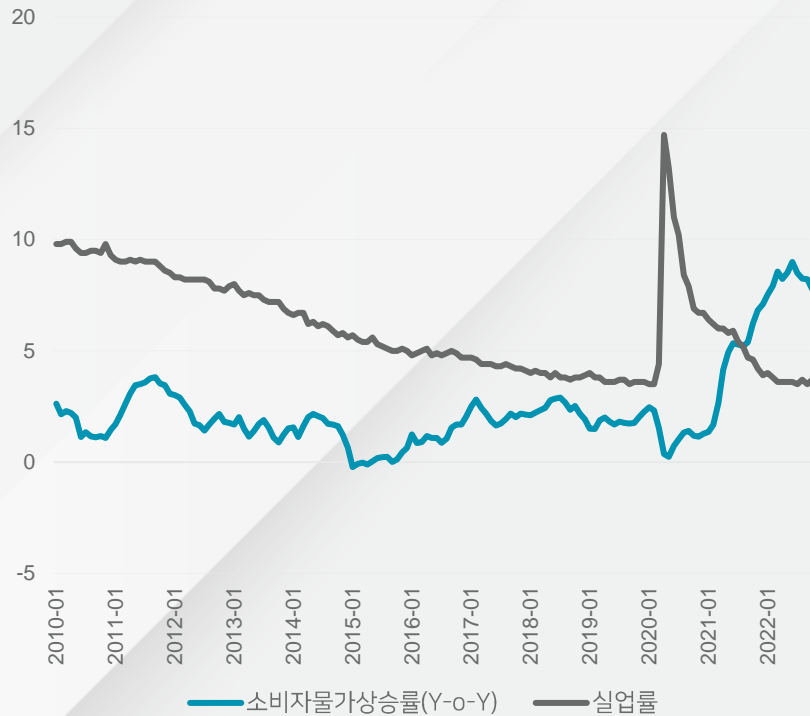
SEOUL

ECONOMY

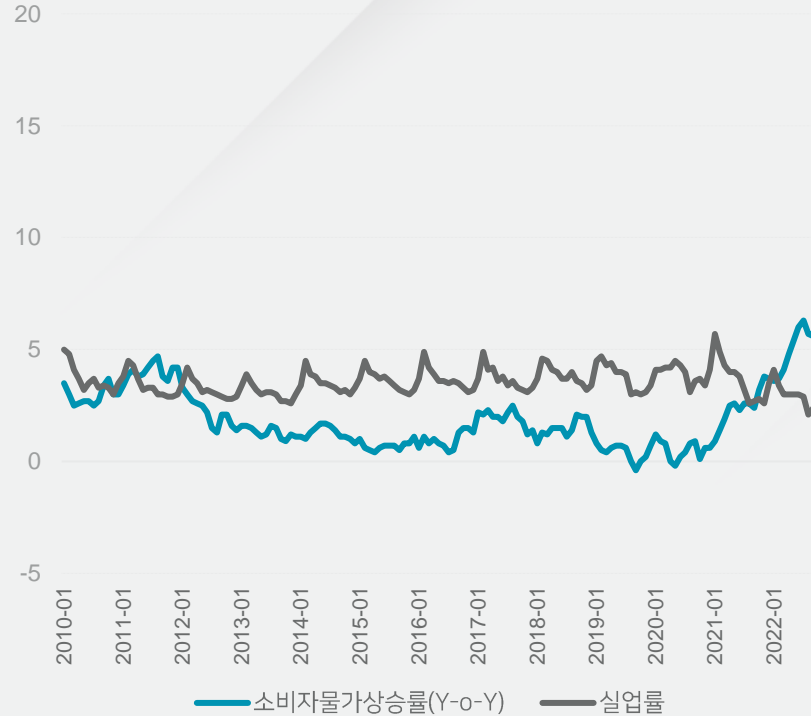
물가상승률 및 실업률

(Unit: %)

미국 물가상승률 및 실업률



한국 물가상승률 및 실업률



미국은 2020년 4월 기준 14.7%의 실업률을 기록했으나, 2022년 9월 3.5%로 완전고용 수준을 기록

미국 소비자 물가상승률은 2022년 6월 기준 9%를 기록하였으나, 최근 감소 추세

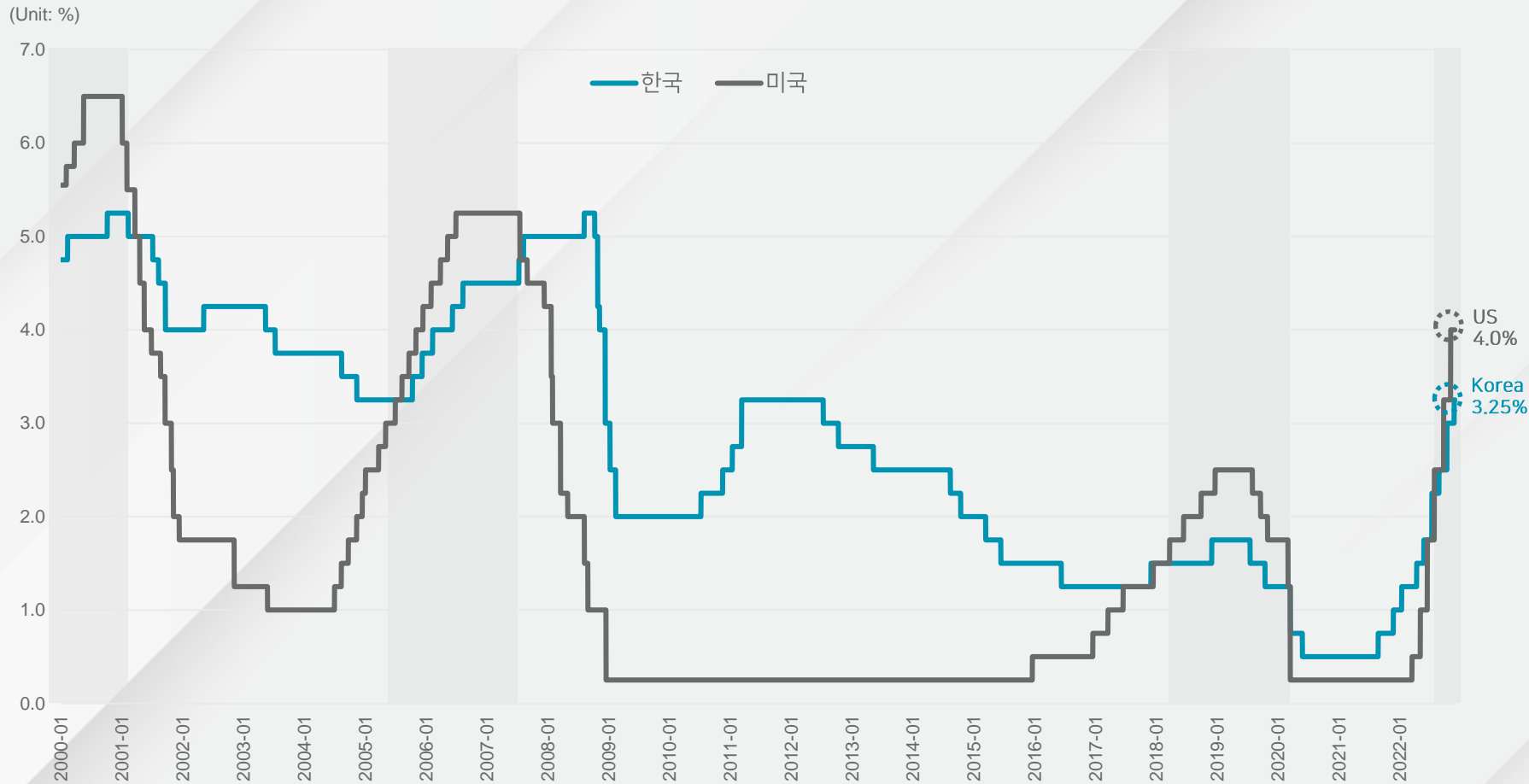
한국은 2022년 10월 기준 실업률이 2.4%로 매우 안정적인 고용 시장을 보임

한국 소비자 물가상승률 또한 둔화 추세

SEOUL

ECONOMY

한국과 미국 기준금리 추이



역사상 4번째 한-미 기준금리 역전 현상 발생

미국은 2022년 총 6번의 금리 인상 단행, 한국 또한 역사상 7번의 기준금리 인상을 실시

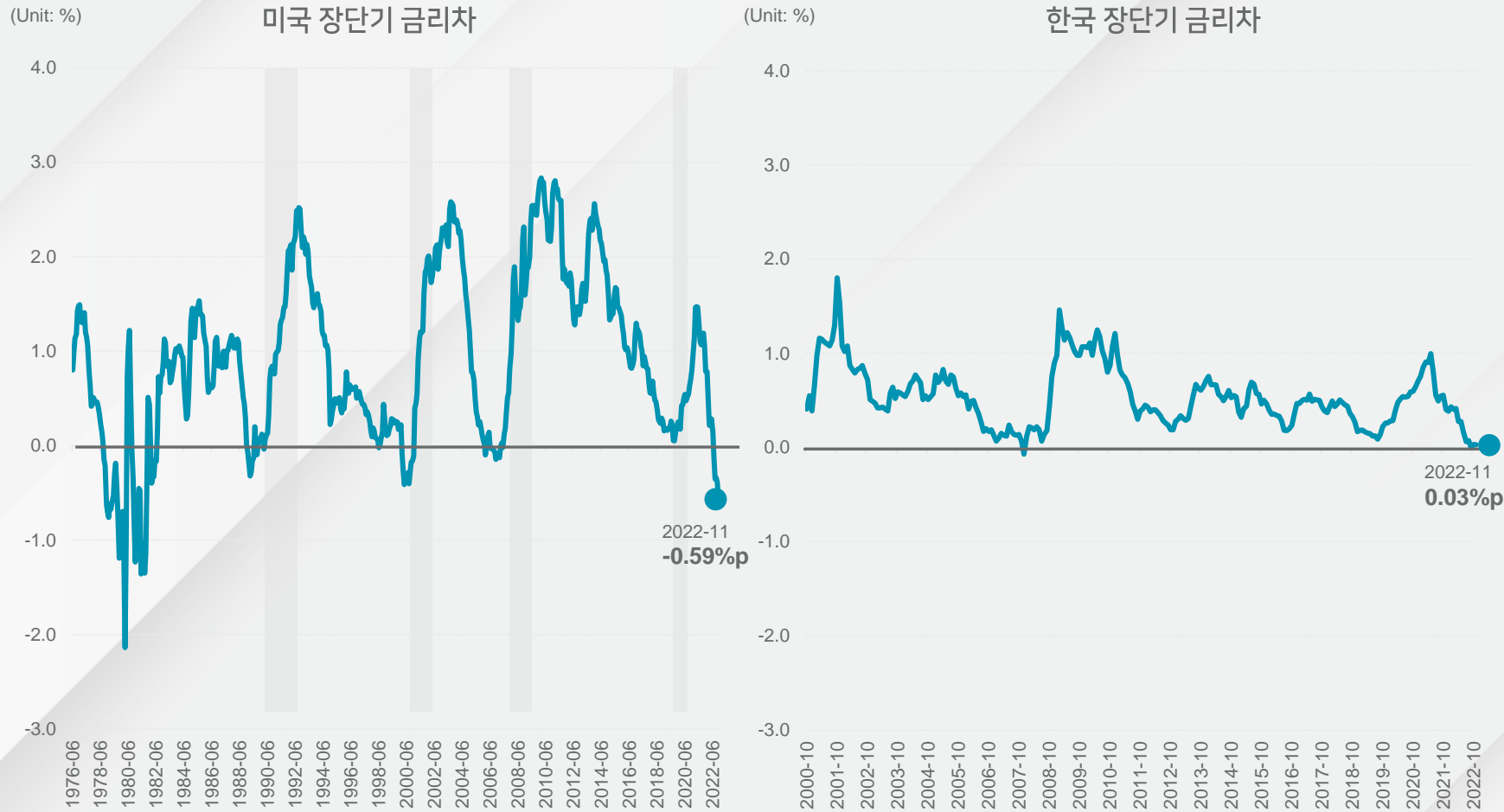
미국은 안정된 고용 환경 속에서, 물가를 잡기 위해 향후 금리인상 가능성은 여전히 남아 있음

향후 한국은행은 2023년 1~2차례 금리인상 가능성을 시사

SEOUL

ECONOMY

장단기 금리차



※ 미국 : 10년물 - 2년물 국채금리 / 한국 : 10년물 - 3년물 국채금리

Source: FRED, and Cushman & Wakefield

- 장단기 금리차는 경기침체를 예측하는 대표적인 지표로 활용
- 미국은 역사상 총 7번의 장단기 금리 역전 현상 발생
- 미국은 글로벌 금융위기 이후 처음으로 2022년 7월부터 현재까지 장단기 금리 역전 상태 지속
- 반면 한국은 2022년 9월 장단기 금리 역전되었으나, 이내 10월부터 다시 회복

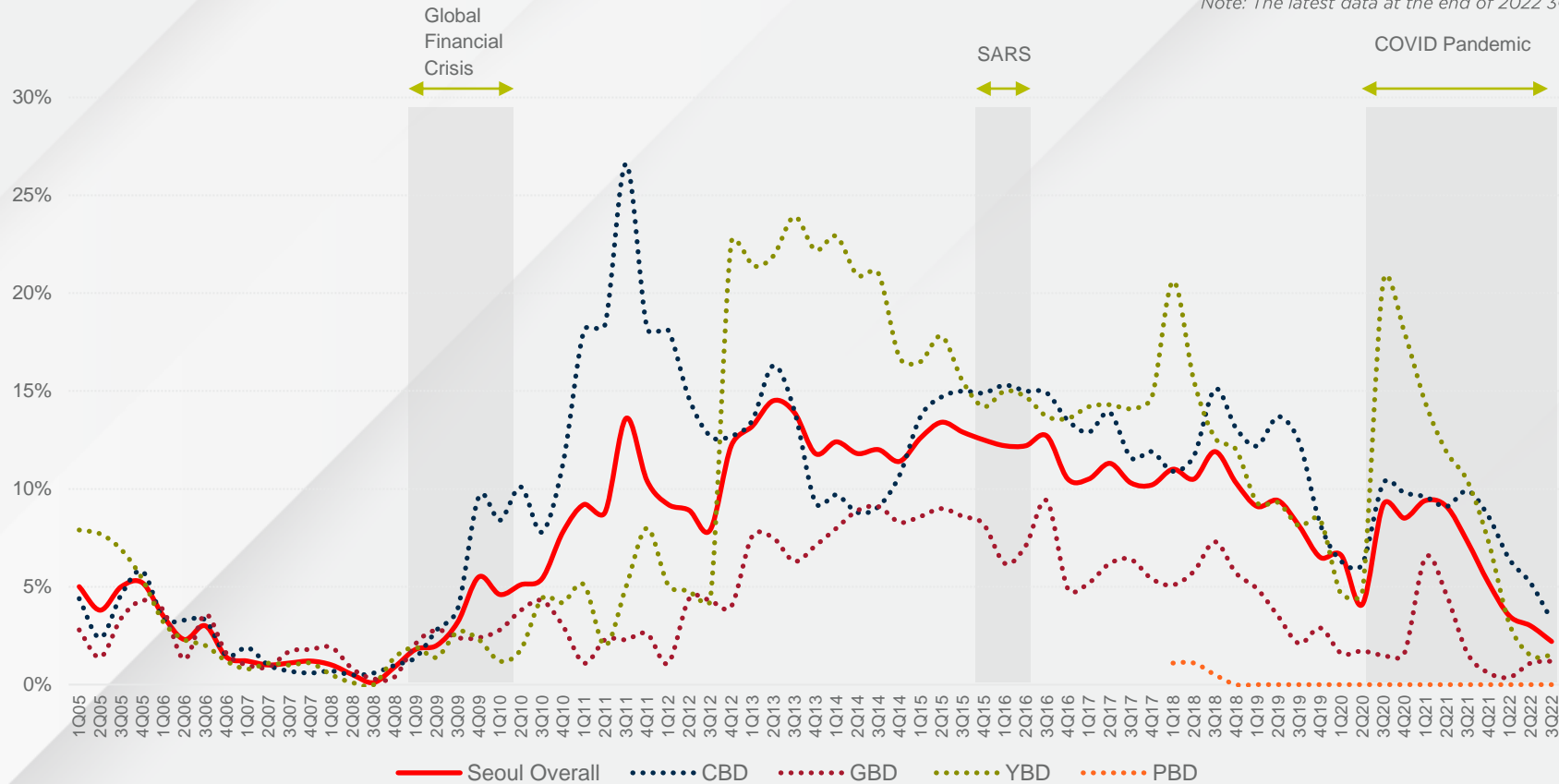
SEOUL

OFFICE

오피스 공실률

	Seoul Overall	CBD	GBD	YBD	PBD
공실률	2.2%	3.3%	1.2%	1.5%	0.0%

Note: The latest data at the end of 2022 3Q



2022년 3분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 2.2%로, 6개월 연속 공실률 하락

GBD, YBD, CBD순으로 공실률 감소, GBD의 임차수요가 YBD와 CBD로 이전

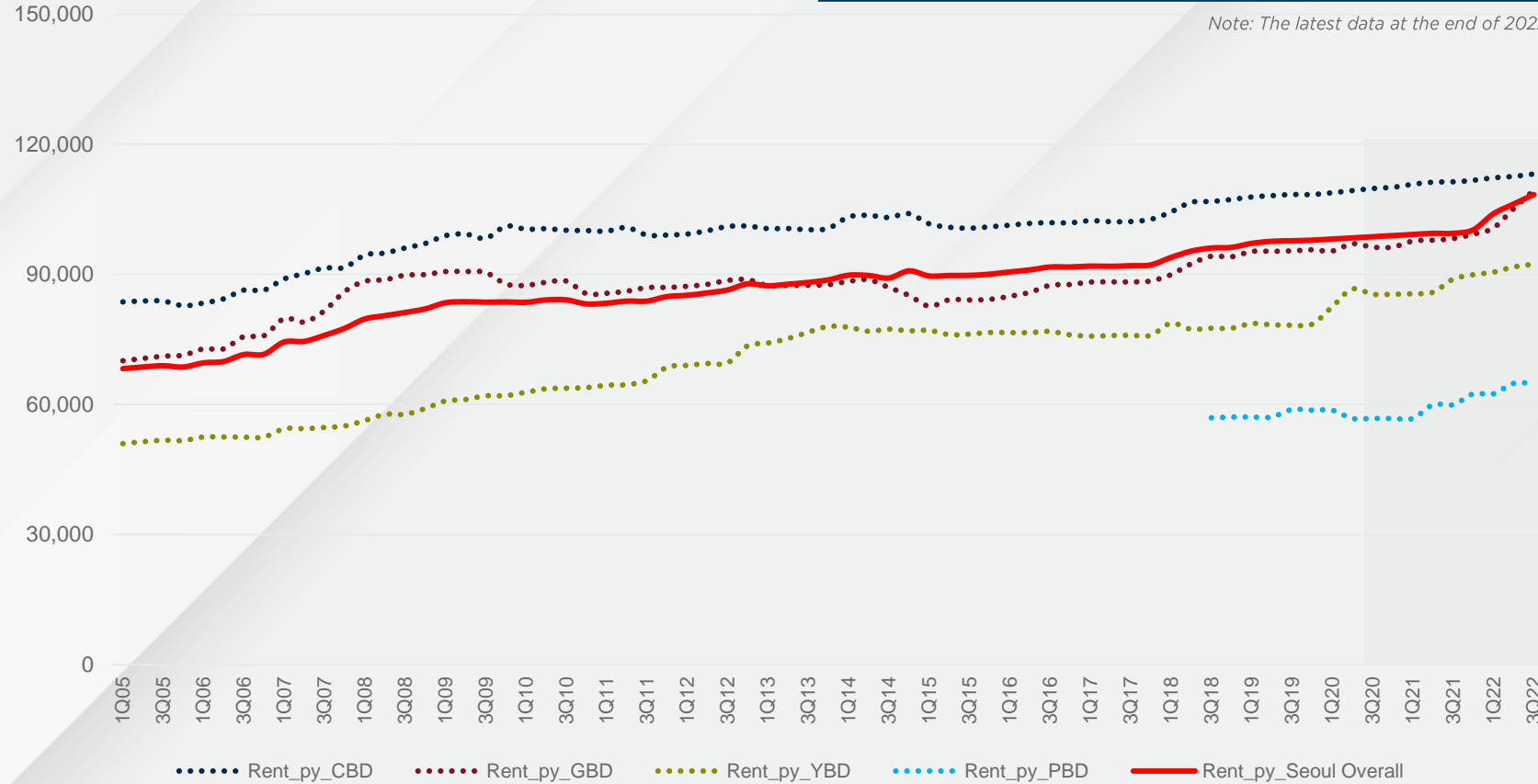
VC 투자 확보가 어려운 일부 기업을 중심으로 공실 발생 가능성 존재, 하지만 시장에 미칠 영향은 제한적일 것으로 전망

SEOUL

OFFICE

오피스 임대료

(단위 : 평)



2022년 3분기 서울 평균 명목 오피스 임대료는 108,438원으로 전년 동기 대비 9% 증가

특히, IT와 스타트업이 선호하는 GBD와 PBD를 중심으로 높은 임대료 상승률을 기록

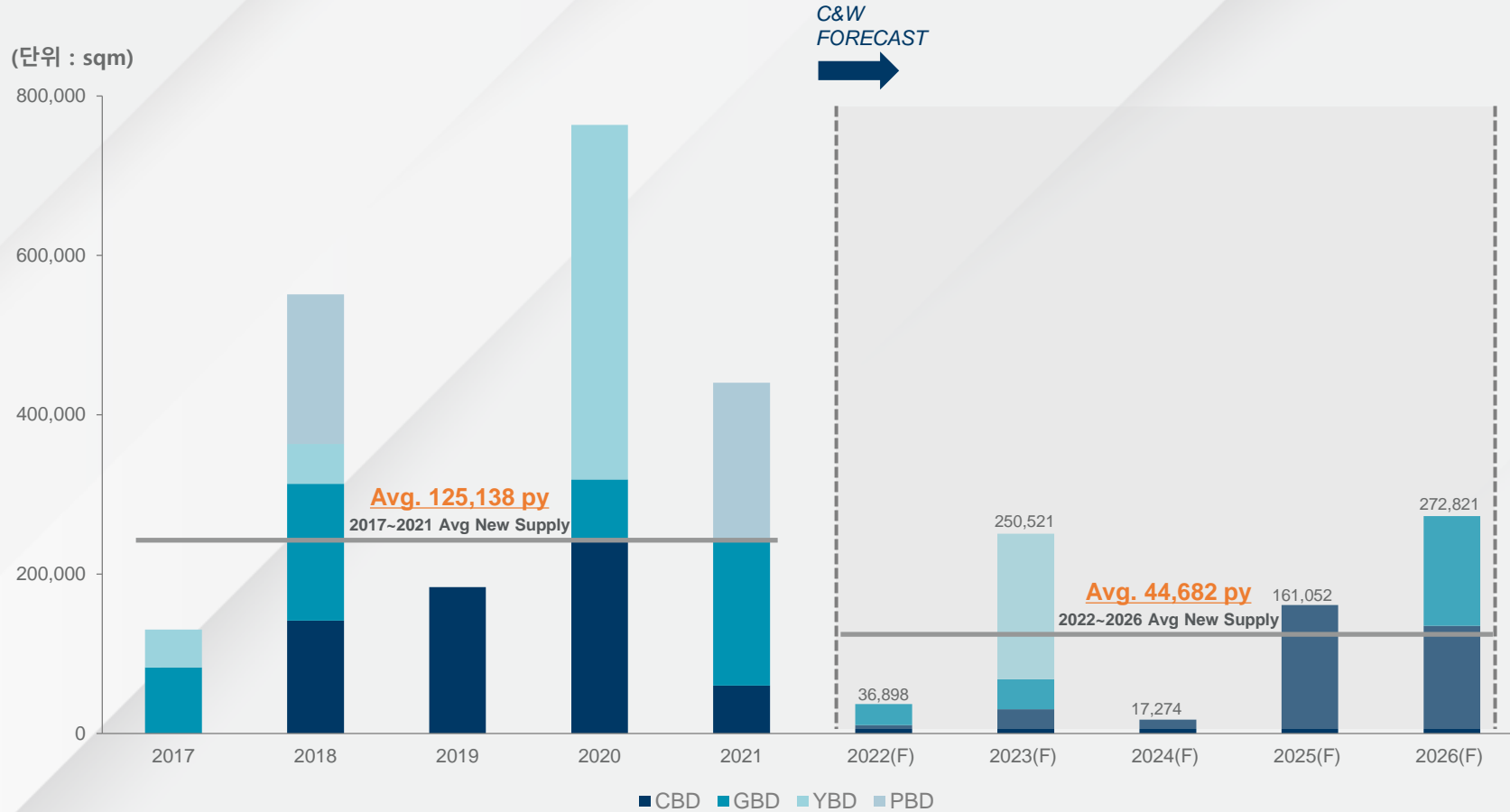
최근 경기 악화 및 급격한 임대료 상승에 부담을 느낀 일부 기업들을 중심으로, 동일 권역 내 임대료가 낮은 공유오피스 또는 타권역으로 이전 예상

향후 임대료는 인플레이션을 반영하여 소폭 상승 할 것으로 보이나, 임대료 상승폭은 제한적일 것으로 전망

SEOUL

OFFICE

오피스 공급 규모



향후 5년간 신규 오피스 공급면적은
연평균 4만평 수준으로, 5년 전 대비 약
1/3 수준으로 공급 부족 예상

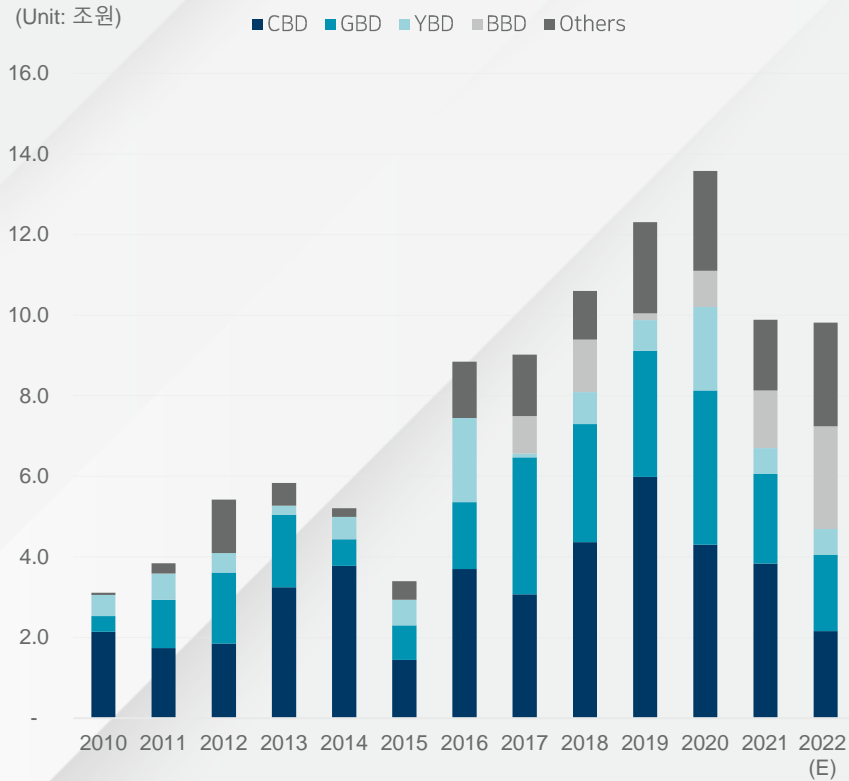
최근 인플레이션으로 인한 공사비 인상,
인건비 상승, 금리 인상 등으로 인해
실제 준공 지연의 가능성 존재

SEOUL

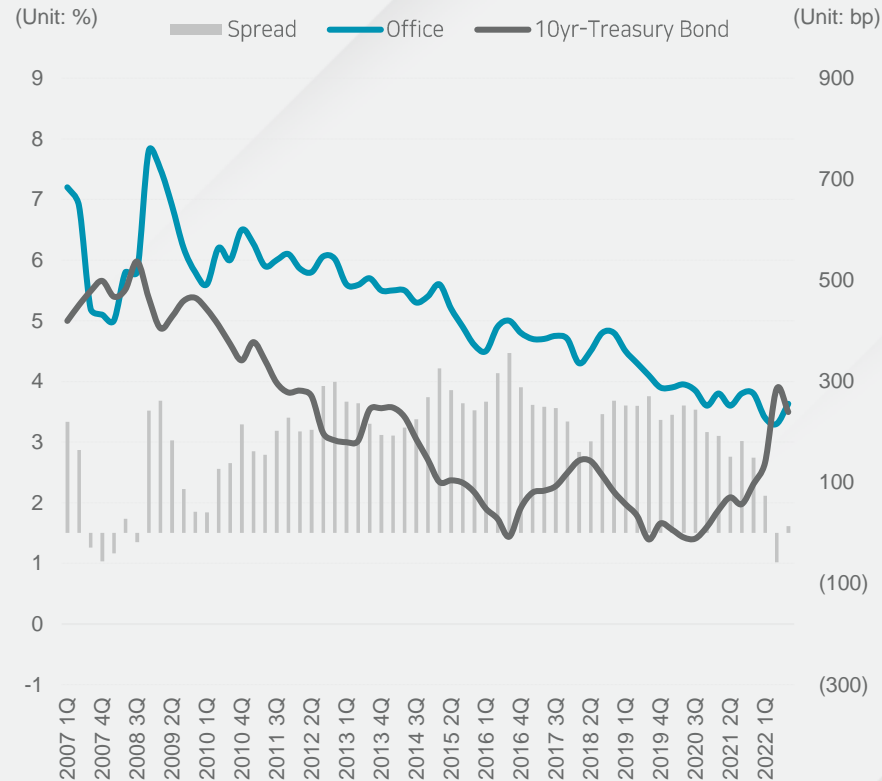
INVESTMENT

서울 오피스 투자 규모 및 CAP RATE

오피스 투자 규모



오피스 Cap Rate



2022년 예상 오피스 거래규모는 9.8조원으로 전년과 비슷한 수준이나, 거래량은 전년 대비 절반 수준

2023년 금리 상승세는 둔화될 것으로 예상되나, 오피스 투자규모는 2022년 대비 감소할 것으로 예상되며, Cap Rate 상승 예상

원화 약세를 기회로 해외투자자들을 중심으로 우량 자산을 매입하려는 움직임이 있을 것으로 예상

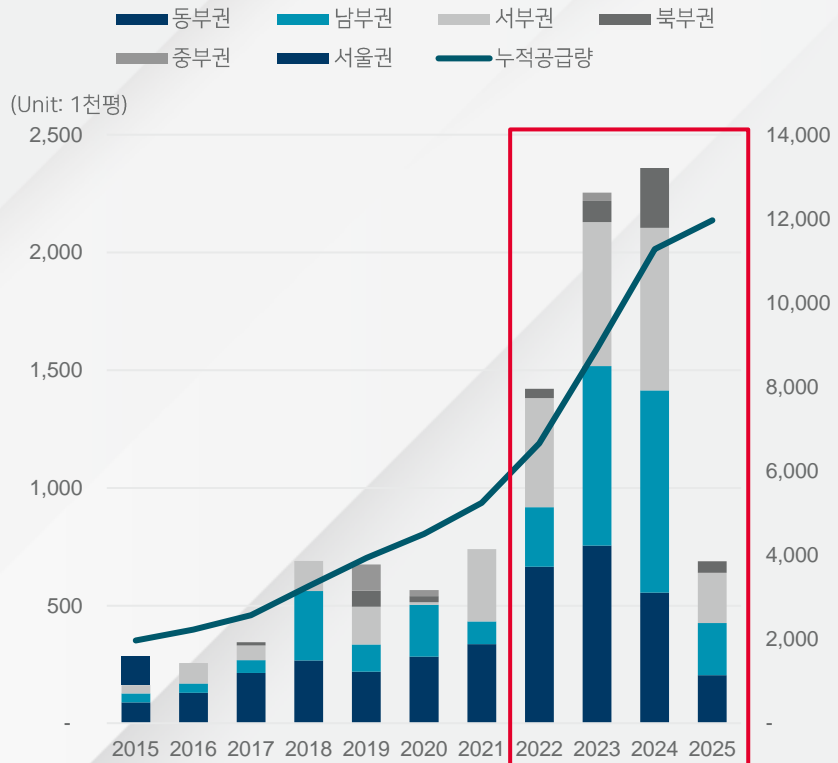
또한, 높은 금리 부담으로 인한 일부 매물들이 시장에 나올 것으로 예상, 내년은 양질의 자산을 싸게 매입할 기회가 있으나 그 사례는 제한적일 것으로 전망

SEOUL

LOGISTICS

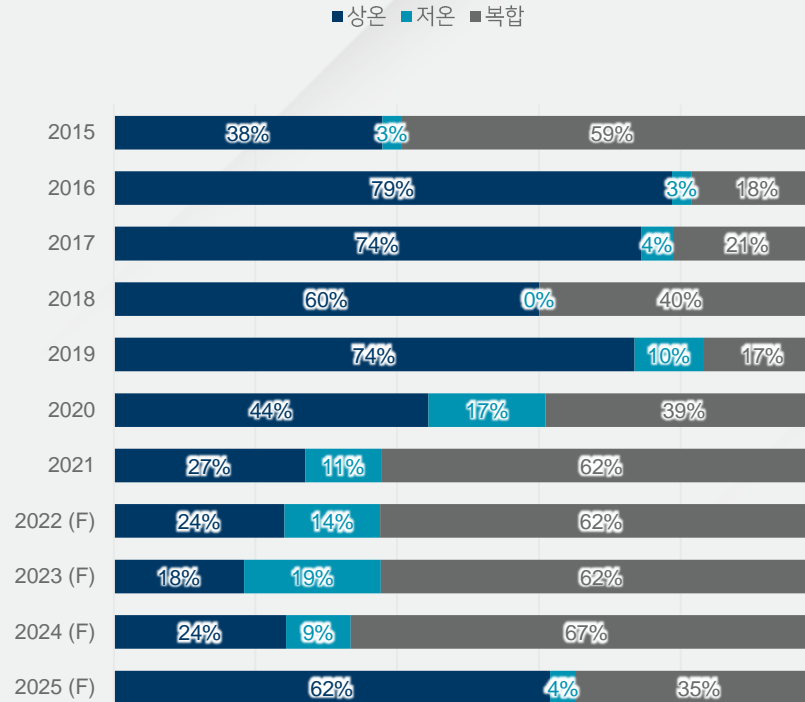
수도권 물류센터 공급량

수도권 물류센터 연도별 공급량 추이



※ 연면적 5천평 이상 기준

수도권 물류센터 상저온 비율



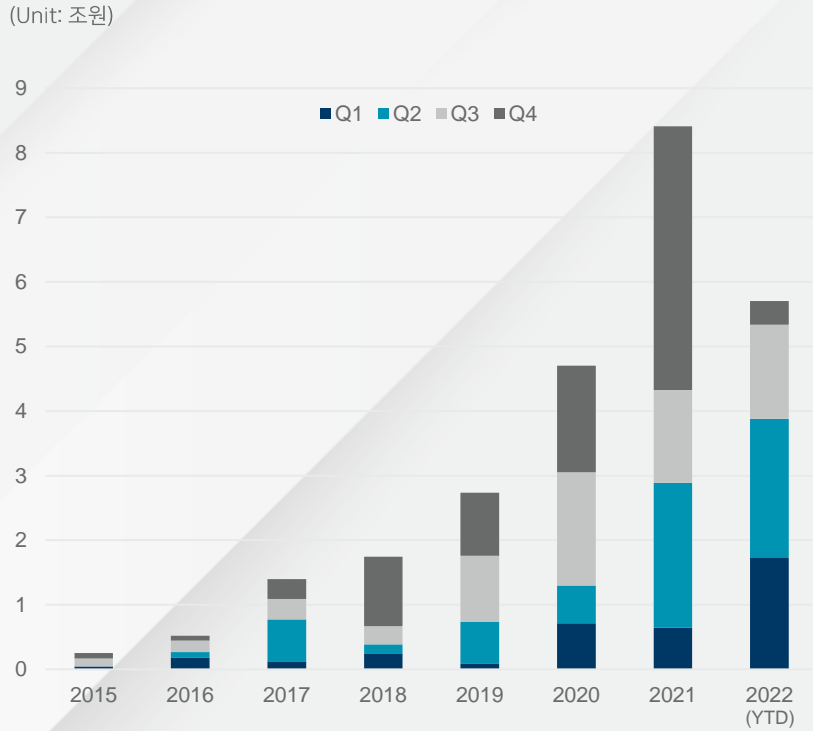
2022년 수도권 물류센터 신규 공급은 약 140만 평 수준으로, 전년 대비 약 2배 많은 수준. 그 중 복합 물류센터가 62%로 높은 비중 차지

신선식품 배송 경쟁 등으로 인한 저온 시설 수요 증가와 높은 수익성을 가진 저온 물류센터의 공급이 2019년부터 증가

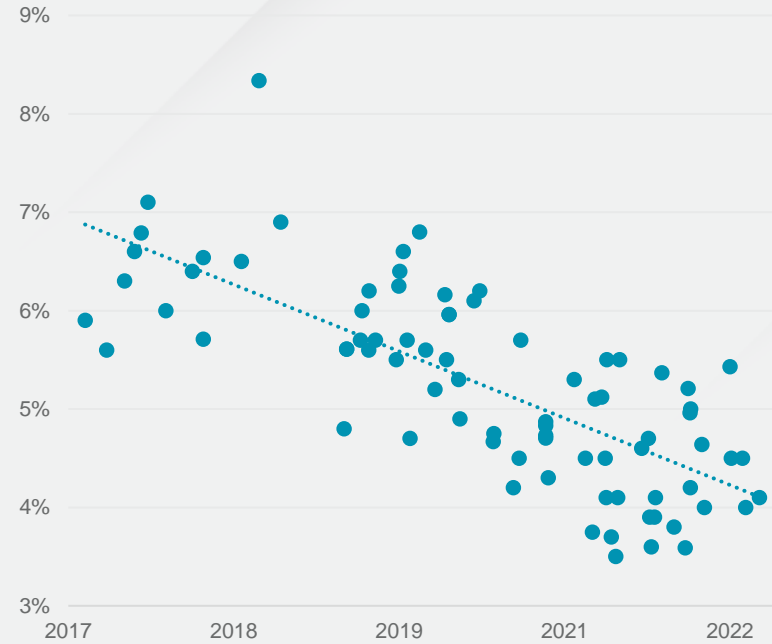
급격한 저온 시설 공급 증가로 인한 저온 센터의 공실률 증가, 2025년 이후엔 상온 센터의 비중이 증가할 것으로 전망

물류센터 거래규모 및 CAP RATE

수도권 물류센터 연도별 거래규모 추이



물류센터 Cap Rate 추이



2022년 물류센터 거래 규모는 약 5.7조 원(예상)으로 전년 대비 약 32% 감소

전반적인 부동산 경기 침체와 더불어 팬데믹 이후 비대면 거래 감소로 물류센터 투자시장 또한 위축

경쟁력 있는 물류센터에 대한 임차 수요는 여전히 견고하여, 추후 경기가 안정화되면 물류센터 투자 수요가 살아날 것으로 전망

물류센터 Cap rate는 지속적인 하향 추세이며, 금리 인상으로 인한 향후 물류센터 Cap Rate 상승 예상

※ 연면적 5천평 이상 기준

SEOUL

LOGISTICS

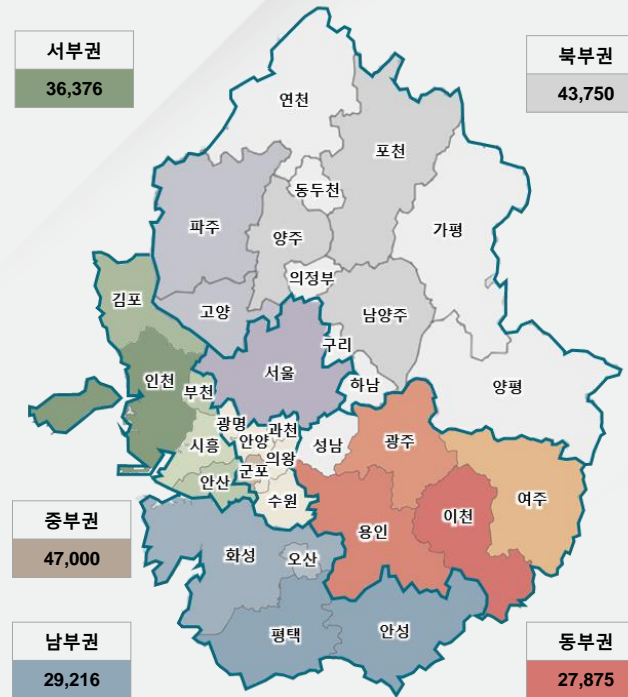
물류센터 임대 시장

물류센터 공사비 임대료 비교

(단위 : 원/평)

지역	안성시	여주시	안성시	용인시	안성시	안성시
연면적(평)	16,131	13,082	21,208	11,785	10,732	23,996
규모	B3/3F	B2/4F	B2/4F	B1/5F	B2/4F	B2/3F
타입	상온		저온		복합	
상온비율	100%	100%	N/A		57%	63%
저온비율	N/A		100%	100%	43%	37%
준공시점	23 Q1(F)	22 Q3	22 Q3	23 Q1(F)	23 Q3(F)	24 Q1(F)
공사 계약일	21 Q2	21 Q2	21 Q4	21 Q2	21 Q3	21 Q3
공사비 (천원/평)	2,888	2,262	3,687	3,911	3,056	2,792
상온 임대료	29,000	27,000	N/A		30,000	30,000
저온 임대료	N/A		52,000	66,000	54,000	60,000

수도권 물류센터 상온 임대료



※ 2022 1H 기준

저온 물류센터의 단위 면적 당 공사비는 상온 물류센터 대비 약 50% 높으나, 임대 단가는 2배 가량 높음

투자자들은 수익성이 높은 저온 시설과 수요가 많은 상온 시설을 모두 갖춘 복합 물류센터의 개발을 선호

향후 인플레이션을 반영하여 물류센터 임대료는 소폭 상승할 것으로 예상되나, 저온 물류센터의 임대료 상승폭은 제한적일 것으로 전망

CONTACTS



RESEARCH

Jinwoo Jung
Head of Research, South Korea
jinwoo.jung@cushwake.com

Disclaimer. The information in this material is general in nature and has been created by Cushman & Wakefield for information purposes only. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The material uses information obtained from a variety of sources which Cushman & Wakefield believe to be reliable however, it has not verified all or any information and does not represent, warrant or guarantee its accuracy, adequacy or completeness. Any forecasts or other forward looking statements contained in this material may involve significant elements of subjective judgment and assumptions as to future events which may or may not be correct and are beyond the control of Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is not responsible for any loss suffered as a result of or in relation to the use of this material. To the extent permitted by law, Cushman & Wakefield excludes any liability, including any liability for negligence, for any loss, including indirect or consequential damages arising from or in relation to the use of this material. All expressions of opinion included in this material are subject to change.
© 2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved.